



## **Berufungsentscheidung**

Der unabhängige Finanzsenat hat über die Berufung des Bw., gegen den Bescheid des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrsteuern Wien vom 23. Oktober 2003, St. Nr. XY betreffend Gebühren entschieden:

Die Berufung wird als unbegründet abgewiesen.

Der angefochtene Bescheid bleibt unverändert.

### **Entscheidungsgründe**

Mit Mietvertrag vom 1. September 2001 vermietete Frau A.S. ihre in der Liegenschaft Wiener Straße 72, 2700 Wiener Neustadt gelegenen Geschäftsräume (Kaffeehaus samt Nebenräumlichkeiten) an die Mieter A.I. und M.P.. Das Mietverhältnis wurde auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen und sollte durch Zeitablauf, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedurfte, am 31.08.2011 enden.

Gemäß Punkt III. des Vertrages betrug der Hauptmietzins für die Zeit vom 1.10.2001 bis 30.9.2002 ATS 10.000,00 exkl. USt (Euro 726,72).

Der Hauptmietzins ab 1.10.2002 wurde sodann mit ATS 13.000,00 exkl. USt (Euro 944,75) festgesetzt.

Weiters wurde in Punkt VI. "Unter Vermietung, Weitergabe" festgehalten, dass eine Weitergabe der Rechte aus dem Bestandvertrag einvernehmlich ausgeschlossen wurde.

Mit Vereinbarung vom 15. Februar 2002, abgeschlossen zwischen Frau A.S. als Vermieterin und A.I. , M.P. und Y.K., dem Berufungswerber (Bw.), als Mieter erfolgte sodann die

Übernahme dieses Vertrages auf Seiten der Mieter durch Y.K. , der in die Rechte und Pflichten der Mieter per 1 Februar 2002 eintrat.

Dazu heißt es in den Punkten III und IV des Vertragstextes:

*"III. Übernahmeerklärung und Verpflichtungserklärung des Mieters:*

*Herr Y.K. erklärt und bestätigt durch Unterfertigung der vorliegenden Vereinbarung alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag zu übernehmen.....*

*IV: Erklärung der bisherigen Mieter:*

*A.I. und M.P. erklären durch Unterfertigung der vorliegenden Vereinbarung mit Zustimmung der Frau A.S. alle Rechte und Pflichten aus dem vorliegenden Mietvertrag auf Herrn Y.K. mit Wirkung zum 1.2.2002 zu übertragen, sodass ab diesem Zeitpunkt Herr Y.K. alleine aus dem Mietvertrag berechtigt und verpflichtet ist".*

Auf Grund dieses Rechtsgeschäftes schrieb das Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern Wien dem Bw. mit Bescheid vom 13. Mai 2003 (zugestellt am 23. Oktober 2003) ausgehend von einer Bemessungsgrundlage von € 141.110,65 die Gebühr gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG in Höhe von € 1.411,11 vor.

In der dagegen eingebrochenen Berufung wird eingewendet, dass im Berufungsfall kein neuer Mietvertrag abgeschlossen worden sei. Die Parteien hätten vereinbart, dass die Mieter des Bestandobjektes berechtigt sein sollten, ihre Mietrechte mit allen Rechten und Pflichten an den Bw. weiterzugeben. Der Bw. habe lediglich bestätigt, diese Rechte und Pflichten zu übernehmen.

### ***Über die Berufung wurde erwogen:***

Gemäß § 33 TP 5 Abs. 1 Z. 1 GebG 1957 unterliegen Bestandverträge (§§ 1090ff. ABGB) und sonstige Verträge, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine ungewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, im allgemeinen einer Gebühr nach dem Wert in Höhe von 1 v.H.

Gemäß § 17 Abs. 1 GebG ist für die Festsetzung der Gebühr der Inhalt der über das Rechtsgeschäft errichteten Schrift (Urkunde) maßgebend. Zum Urkundeninhalt zählt auch der Inhalt von Schriften, der durch Bezugnahme zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemacht wird.

Grundsätzlich ist jede Urkunde, die eine Gebühr auslöst, für sich nach Maßgabe ihres Inhaltes zu vergebühren. Jedes Rechtsgeschäft ist infolge der alleinigen Maßgeblichkeit des Inhaltes der darüber errichteten Urkunde (sowie der durch Bezugnahme zum rechtsgeschäftlichen Inhalt gemachten Schriften) auch für sich allein zu beurteilen.

Bei der im Gesetz nicht ausdrücklich geregelten Vertragsübernahme handelt es sich um ein eigenes Rechtsinstitut, welches bewirkt, dass durch einen einheitlichen Akt nicht nur die Gesamtheit aller wechselseitigen Rechte und Pflichten übertragen wird, sondern dass der

Vertragsübernehmer an die Stelle einer aus dem Schuldverhältnis ausscheidenden Partei tritt und deren gesamte vertragliche Rechtsstellung übernimmt, ohne dass dadurch der Inhalt oder die rechtliche Identität des bisherigen Schuldverhältnisses verändert wird. Sie enthält nicht nur eine Kombination von Forderungsabtretung und Schuldübernahme, sondern auch eine Übertragung der darüber hinausgreifenden rechtlichen Rahmenbeziehung, insbesonders also auch der vertragsbezogenen Gestaltungsrechte (z.B. Anfechtungsrechte und Kündigungsrechte).

Die Abtretung von Bestandrechten stellt somit mit der Übernahme der Verpflichtungen aus dem Bestandverhältnis durch den hinzutretenden Bestandnehmer einen Fall der Vertragsübernahme dar.

In seinem Erkenntnis vom 16. Oktober 1989, Zl. 88/15/0086 hat der Verwaltungsgerichtshof dazu ausgesprochen, dass eine Vertragsübernahme, die so zustande kommt, dass der ausscheidende, der neueintretende und der verbleibende Vertragspartner uno actu die Vertragsübernahme vereinbaren und darüber eine Urkunde errichten, gebührenrechtlich wie die Neubegründung des übertragenen Rechtsverhältnis zu behandeln ist.

Unbestritten ist, dass durch die gegenständliche Vereinbarung vom 15 Februar 2002, die neben dem Bw. als Nachmieter auch sowohl von den beiden Vormieter als auch von der Vermieterin unterschrieben wurde, der Bw. gemäß Punkt I. (Präambel) alle Rechte und Pflichten aus dem ursprünglichen Mietvertrag vom 1. September 2001 übernommen hat.

Werden durch einen Zusatz oder Nachtrag zu einer bereits ausgefertigten Urkunde die darin beurkundeten Rechte oder Verbindlichkeiten ihrer Art oder ihrem Umfang nach geändert, oder wird eine vereinbarte Geltungsdauer des Rechtsgeschäftes verlängert, so ist gemäß § 21 GebG dieser Zusatz oder Nachtrag im Umfang der vereinbarten Änderung oder Verlängerung als selbständiges Rechtsgeschäft gebührenpflichtig. Daraus folgt, dass die Vertragsübernahme, bei der an Stelle einer aus dem Schuldverhältnis ausscheidenden Partei ein Dritter tritt, gebührenrechtlich dem Abschluss eines neuen Rechtsgeschäftes gleichzustellen ist.

Die mit dem angefochtenen Bescheid entsprechend der Vereinbarung vom 15.2.2002 erfolgte Festsetzung der Gebühr ist daher zu Recht erfolgt.

Die Berufung war somit als unbegründet abzuweisen.

Wien, am 21. Juni 2006